



Amsterdam, 24 januari 2020

Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere verhuurders van vastgoed brengt - naar aanleiding van de internetconsultatie: Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], [nummer], houdende regels met betrekking tot de stimulering van aardgasvrije huurwoningen (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen) - het volgende naar voren.

De Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van vastgoed. Zij bezitten gezamenlijk circa 750.000 huurwoningen en leveren daarmee een substantiële bijdrage aan de woningmarkt.

Samenvatting

Vastgoed Belang en haar leden onderschrijven het belang van CO₂ reductie en hebben daarom al in een vroeg stadium verantwoordelijkheid genomen door in te zetten op verduurzaming van de particuliere huurvoorraad. Ook bij de totstandkoming van het Klimaatakkoord heeft onze vereniging haar verantwoordelijkheid genomen. Onder andere door deelname en commitment aan het onderdeel 'Startmotor'¹. Vastgoed Belang heeft dan ook met belangstelling kennis genomen van de voorgenomen regeling Stimulering aardgasvrije huurwoningen (SAH). Vastgoed Belang is verheugd dat de regeling ook openstaat voor (kleine) particuliere verhuurders. Tegelijkertijd wijzen wij met klem op het risico dat juist kleine particuliere verhuurders geconfronteerd zullen worden met uitputting van het budget door grote partijen. Voor (kleine) particuliere verhuurders is van belang dat zij daadwerkelijk voldoende kans hebben om met succes een beroep te doen op de regeling. Vastgoed Belang pleit daarom voor:

- Afzondering van een deel van het budget specifiek voor (kleine) particuliere verhuurders;
- Een eventueel restant als gevolg van onder uitputting tegen het einde van de looptijd samen te voegen met het hoofdbudget.

Verduurzaming particuliere huurwoningvoorraad

Ca. 70% van de particuliere huurwoningvoorraad is gebouwd voor 1980. Het eigendom is erg versnipperd. De grote meerderheid van de particuliere verhuurders heeft 1 tot 10 huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld voormalig zzp'ers of MKB-ondernemers die voor hun pensioen afhankelijk zijn van de netto huurinkomsten. Samen bezit deze categorie verhuurders ca. 450.000 à 500.000 huurwoningen. De overige ca. 250.000 à 300.000 particuliere huurwoningen zijn in bezit van professionele particuliere verhuurders. Vaak oude familiebedrijven, die vanuit hun rol actief willen bijdragen aan opgaven als verduurzaming.

Ervaringen met de STEP regeling

Processen in de particuliere huursector verschillen op punten van processen bij woningcorporatie. (Kleine) particuliere verhuurders beschikken niet over medewerkers die specifiek belast zijn met de verduurzamingsopgave en lange termijn plannings. Vooral bij kleine verhuurders worden besluiten om de huurwoning grondig te verbeteren vaker snel doch ad-hoc genomen op een natuurlijk moment. Bijvoorbeeld op het moment dat een woning beschikbaar komt door opzegging door de huurder.

Ervaringen met de STEP regeling die met ingang van afgelopen januari is gesloten leert dat beschikbare budgetten snel uitgeput kunnen raken op momenten dat grote partijen zoals woningcorporaties massaal omvangrijke aanvragen indienen. Kleine verhuurders – en hun huurders - vissen dan achter het net. Hoewel

¹ Klimaatakkoord, hoofdstuk Gebouwde Omgeving onderdeel C1.8



ook kleine verhuurders bereid zijn te investeren in verduurzaming van hun huurhuurwoning(en), zal de neiging bestaan andere prioriteiten te stellen indien op het moment dat een ingreep aan de orde is en op dat moment door uitputting van het budget geen subsidie (meer) beschikbaar is. Dat is een gemiste kans!

Wat wil Vastgoed Belang?

Om te voorkomen dat particuliere verhuurders geconfronteerd worden met budgetuitputting door grote partijen pleit Vastgoed Belang voor het afzonderen van een deel, bijvoorbeeld 30%, van het totale budget voor SAH waarop particuliere verhuurders exclusief een beroep kunnen doen bij het aardgasvrij maken van hun huurwoningen. Om te voorkomen dat bij onder uitputting van het budget ander partijen geen beroep kunnen doen op dat deel van het budget, kan de regeling zo worden ingericht dat het restant van het afgezonderde budget in het laatste kwartaal van de looptijd alsnog wordt samengevoegd met het hoofdbudget.